

CAMPUS IRENA V
ASSEMBLEE GENERALE DU 30/05/2024 A 18H00
Procès-verbal

1. Signature de la liste des présences : ACP inscrite au n° 820 975 633 :

Quotités des présents et représentés : 6.394 / 10.000

Nombre de propriétaires présents et représentés : 149/297

Membres présents au conseil de copropriété : Messieurs Patrice Speltincx, Freddy Gaziaux, Marcel Delvaux, Angelo Fumarola et Maître Thierry Jans.

Présents pour l'Agence Eckelmans/Syndic : Monsieur Koen Eckelmans, Messieurs Frédéric Anciaux et Tiago Ferreira.

Mesdames Pascale Vervoort et Alix Gastmans.

2. Rapport du vérificateur aux comptes & Nomination d'un président, d'un secrétaire, d'un scrutateur pour la liste des présences et la vérification des procurations, et d'un vérificateur aux comptes. :

- Nomination d'un Président de l'Assemblée Générale : *Monsieur Delvaux*
- Nomination des secrétaires : *Madame Vervoort & Monsieur Gaziaux.*
- Nomination d'un scrutateur pour la liste des présences et les procurations : *Monsieur Speltincx.*
- Nomination des vérificateurs aux comptes : *Monsieur SPELTINCX ?*

Monsieur Gaziaux a remis son rapport en tant que vérificateur aux comptes 2022-2023, en date du 22/03/2024 lors de sa visite en nos bureaux.

Vote N°1 : l'Assemblée approuve les nominations à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

3. Présentation des charges locataires 2022-2023. :

Nous rappelons que des frais sont communs aux deux immeubles, journal « AC1- 000 », avec une répartition en **548/842ème**.

Le total des charges réelles est de **591.237,06€**.

Nous avons perçu des locataires des provisions pour charges versées d'un montant de **723.096,54€**.

Soit un montant à **rembourser aux locataires de 131.859,48€**. (Soit +/- **234€/studio**).

Les charges ne seront pas augmentées pour 2024/2025.

Vote N°2 : L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité des présents et représentés.

[Signature] *[Signature]*

PS
[Signature]

47
[Signature]

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

4. Présentation et approbation des frais à charge des propriétaires 2022/2023. :

Pour toutes les phases « **A-Syndic** », les frais sont répartis en 10.000^{ème} avec un montant total de **145.272,52€**.

Pour les frais « **B-Régisseur** », les frais sont répartis en 9.876^{ème} (car ce sont tous les propriétaires moins les propriétaires occupants), pour un montant total de **39.801,31€**.

Le montant total pour ces deux postes est de **185.073,83€**, alors que le montant prélevé aux propriétaires est de **122.712,69€ (6% Fds Roulement)**.

Le montant restant encore à déduire des loyers est donc de **62.361,14€**. Celui-ci sera déduit au moment du paiement du 4^{ème} trimestre.

Vote N°3 : L'Assemblée approuve la présentation des comptes à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

5. Situation du Bilan, Fonds de roulement, de réserve. :

Rien à mettre en évidence au niveau du bilan « simplifié », qui reprend un montant équilibré de **266.289,62€** du côté de l'Actif, comme au Passif.

Ce calcul comprend une somme encore à déduire des loyers du 4^{ème} trimestre de cette année d'un montant de **62.361,14€**.

Pour information, nous avons bien effectué le transfert d'un import de **37.800,40€** du fonds de réserve vers le fonds de roulement pour les PEB, comme prévu dans la précédente AG.

PS









BILAN / BALANS

Du 01/09/2022 au 31/08/2023

Vanaf 01/09/2022 tot 31/08/2023

ACP CAMPUS IRENA V

ACTIF

(Avoirs de la copropriété)

ACTIEF

(Vermogen van de VVE)

PASSIF

(Dettes de la copropriété)

PASSIEF

(Schulden van het gemeenschap (zie eigenaar))

Fonds de roulement versé : (RUB 3061)	(montant déduit charges mois des loyers (80€))	122.712,69 €
Gestort reservefonds :	(bedrag verminderd van de huurprijzen 80€)	

Fonds de réserves versé (RUB 2031)	(montant déduit charges mois des loyers 40€)	81.260,79 €
Gestort reservefonds :	(bedrag verminderd van de huurprijzen 40€)	

AGIOS Bancaires 2022-2023		45,00 €
---------------------------	--	---------

Montant encore à déduire des loyers :	(montant déduit suite à la décision de l'AG)	62.361,14 €
(bedrag te verminderen van de huurprijzen) :	(bedrag verminderd volgens beslissing van de A.V.)	

266.396,62 €

Valeur du fonds de réserves début d'exercice : 1/09/2022 389.981,60 €

Est n° 007 du 30/09/2022

Dotations au fds de réserves intérêts inclus : 81.260,79 €

Gestort op reservefonds interesten inclusief :

AGIOS Bancaires 2022-2023 -45,00 €

Utilisation du fonds de réserves : AC3

TOTAL journal AC3 exercice 22/23 - €

TRF pour PT FDS réserve -> Fds de roulement (PEB 2 factures) - 37.800,40 €

Solde fonds de réserves après exercice : 433.346,99 €

Est n°007 du 11/09/2023

AC2 Frais Propriétaires 2022-2023 : 185.073,83 €

266.396,62 €

Vote N°4 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

6. Situation Taxe Communale :

Pour la lecture de la situation du compte « **Taxe Communale** », il reste un solde positif de **42.954,21€** fin août 2023. Après avoir effectué les quatre transferts trimestriels pour un montant total de **70.009,35€**, moins les agios bancaires et les paiements à la commune d'Ixelles pour l'**imposition 2022** pour un montant total de **74.335,00€**.

Vote N°5 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

7. Augmentation de la taxe communale :

Afin de compenser le montant des taxes ayant augmenté, nous proposons d'adapter le montant perçu de 11€ à **12,50€** sur les prochains loyers dès le prochain trimestre.

PS

CAR

Vote N°6 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

8. Compensation de la différence du solde du montant taxe communale 2023-2024 :

Etant donné que le montant a été insuffisant pour payer l'imposition de 2023 d'un montant de **81.445,72€**, alors que nous percevons que **70.009,35€/an**. La différence de **11.436,37€** a dû être transférée du compte « fonds de roulement » vers le compte « taxe » afin de pouvoir payer ce nouveau montant demandé.

Vote N°7 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés,

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

9. Augmentation des loyers 2024-2025 :

Afin de pouvoir organiser les journées portes-ouvertes, nous avons décidé d'indexer le loyer immobilier de **7%** pour l'année 2024/2025.

Vote N°8 : L'Assemblée approuve la décision à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

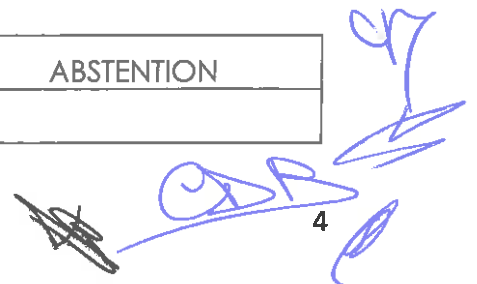
10. Démission et nomination du Conseil de Copropriété

Tous les membres du conseil poursuivent leur mandat. A l'exception de Monsieur Gaziaux qui annonce son départ cette année, laissant ainsi une place vacante pour un nouveau vérificateur aux comptes et membre du conseil. Celui-ci sera remplacé par Mr SPELTINCX

Le syndic remercie vivement Mr Gaziaux pour toutes ces années de travail accompli en tant que membre du Conseil pendant 30ans et en tant que vérificateur aux comptes.

Vote N°9 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la démission et la nomination du Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		


4

11. Décharge au Syndic pour l'année 2022-2023

Vote N°10 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au syndic.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

12. Décharge aux Vérificateurs aux comptes pour l'année 2022-2023

Vote N°11 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge aux vérificateurs aux comptes.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

13. Décharge au Conseil de copropriété pour l'année 2022-2023.

Vote N°12 : L'Assemblée accepte à l'unanimité des présents et représentés la décharge au Conseil de copropriété.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

14. Mandat au syndic pour les poursuites pour des « locataires » en défaut de paiement.

Vote N°13 : L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

15. Mandat au syndic pour les poursuites pour des « propriétaires » en défaut de paiement.

Vote N°14 : L'Assemblée approuve ce point à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

PS
←
5
CAR

16. Renouvellement du contrat de syndic pour 3 ans.

Mandat pour le syndic. L'AG donne un nouveau mandat de 3 ans à « Immo J. Eckelmans B.V.B.A. » - Parijstraat 74 -3000 Leuven. Les frais de syndic NE sont PAS indexés également cette année et restent à **74€ HTVA/logement**. Ceux-ci seront déduits au 4^{ème} trimestre lors du décompte annuel.

Vote N°15 : L'Assemblée approuve à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

17. Projet rénovation énergétique ESCO WATTSON :

Le bâtiment ayant déjà plus de 30 ans, et les ordonnances bruxelloises affirmant leur volonté d'amélioration du PEB, il est important de commencer à mettre en place sa rénovation. Une offre faite par la société « Wattson » permettrait en suivant le modèle ESCO de diminuer les coûts initiaux de rénovation.

Pour le propriétaire ce projet possède trois grands avantages :

- 1) Avec des coûts d'électricité moins élevés, les locataires disposeraient d'un budget plus important pour le paiement des loyers, ce qui nous permettrait d'indexer les loyers plus rapidement.
- 2) Les rénovations amélioreraient le PEB des propriétés, ce qui augmenterait la valeur de la propriété et donc le prix de vente des studios.
- 3) Le modèle ESCO permet de financer en partie ces rénovations par le biais du locataire, qui paierait des frais de gestion pour l'utilisation du système. Il est important de souligner que sa consommation + les nouveaux frais de gestion resteront inférieurs à ce qu'il paie actuellement.

Le coût de **24.870€** HTVA de l'étude sera prélevé du fond de réserve.

Vote N°16 : L'Assemblée approuve les dépenses projetées à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ASB', 'PS', and '6'.

18. Travaux et budget à prévoir:

- Installation de caméras : 8 caméras doivent être installées (Hall, paliers et buanderie).
- Peinture plafond salle de bain : Plusieurs salles de bain nécessitent un rafraîchissement de la peinture.
- Remplacement poubelles cuisine : 50 pièces pour un montant de +/- 1.060,00€ (TVAC6%).
- Traitement des châssis : Mise en suspens du traitement, redondant avec le projet Wattson.
- Changement de parlophones : Changement de tout le système selon proposition de Monsieur Fumarola.

Vote N°17 : L'Assemblée approuve les dépenses projetées à l'unanimité des présents et représentés.

POUR	CONTRE	ABSTENTION
6394		

Fin de la réunion : 20h45

Prochaine AG : 1^{ère} quinzaine de mai 2025

Monsieur Eckelmans et toute son équipe remercient l'Assemblée pour sa présence.

